

Розділ XII

ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ ПРОБЛЕМИ АГРАРНОГО, ЗЕМЕЛЬНОГО ТА ЕКОЛОГІЧНОГО ПРАВА

КАРАКАШ І. І.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
завідувач кафедри аграрного, земельного та екологічного права,
кандидат юридичних наук, професор

НАБУТТЯ І РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ЗА ДАВНІСТЮ КОРИСТУВАННЯ

Серед підстав набуття і реалізації права власності та користування земельною ділянкою громадянами є її передача за давністю користування (набувальна давність). Згідно з ч. 1 ст. 119 чинного Земельного кодексу України (далі скорочено — ЗКУ), громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування.

Наведена підстава набуття і реалізації права на землю раніше взагалі не була відома вітчизняному земельному законодавству. Проте набувальна давність у даний час передбачається й у ст. 344 Цивільного кодексу України. Однак її цивільно-правовий зміст відрізняється від земельно-правової набувальної давності, зокрема, умовами користування об'єктом, суб'єктивним складом, порядком придбання прав на майно тощо. Звертає на себе увагу і те, що земельно-правова набувальна давність не передбачена серед загальних підстав набуття громадянами права власності на землю, закріплених у ст. 81 ЗКУ. Тому набувальна давність як нова підстава придбання прав на земельну ділянку заслуговує певної уваги.

Передача земельної ділянки у власність або надання у користування на підставі набувальної давності обумовлена, насамперед, добросовісністю та відкритістю користування нею. Цивільному законодавству відомі такі категорії, як добросовісну і недобросовісне володіння майном. У наведеній земельно-правовій нормі йдеться про добросовісне

і відкрите користування земельною ділянкою. Під добросовісним користуванням земельною ділянкою слід розуміти здійснення обробки та привласнення корисних властивостей ділянки землі без належних правових підстав, про що користувач знав, але вважав своє користування правомірним. Відкрите користування земельною ділянкою означає неприховане використання певної земельної площі та привласнення її корисних властивостей як своїх досягнень у результаті такого землекористування.

Зі змісту наведеної норми кодифікованого земельного закону випливає, що набувальна давність, як підстава набуття права власності на землю або права користування нею, поширюється тільки на громадян. Це може мати місце, наприклад, відносно службових земельних ділянок, надання яких передбачалося Земельним кодексом 1970 року за наявністю трудових відносин робітників і службовців з підприємствами. У Земельному кодексу 1990 року надання службових земельних наділів не знайшло свого закріплення, однак громадяни досі продовжують користуватись зазначеними земельними ділянками без їх належного оформлення. Саме такі земельні ділянки за зверненням громадян до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування можуть надаватися їм у власність або передаватися у користування на орендних засадах.

Добросовісне і відкрите користування земельною ділянкою має здійснюватися протягом 15-и років. При цьому землекористування протягом зазначеного строку не може бути перерваним та сумарним. Безумовно, сезонні перерви в обробці ділянки землі або перерви з поважних причин (стан здоров'я, виїзд на навчання, призив на військову службу) не можуть розцінюватися як перерви у її використанні. Перервою може визнаватися не менш як річний термін у межах законом встановленого строку безпідставного землекористування без поважних причин.

Незважаючи на те, що земельним законодавством не передбачені умови обчислення строку набувальної давності, моментом її початку слід вважати фактичне започаткування користування земельною ділянкою, але не раніше набуття чинності нині діючим ЗКУ. Наведений висновок ґрунтується на тому, що набувальна давність як підстава набуття громадянами земельної ділянки у законодавчому порядку визнана лише з моменту введення у дію чинного ЗКУ. Тому саме з цього моменту слід відраховувати строк набувальної давності як підстави для звернення громадян стосовно надання їм таких земельних ділянок у власність або у користування. В п. 18 постанови пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» № 7 від 16 квітня 2004 року із змінами і доповненнями, внесеними постановою № 2 від 19 березня 2010 року, підкреслюється, що норма ст. 119 ЗК України не має зворотної дії у часі.

Відомо, що закон може мати зворотну силу і визнавати суспільні відносини минулих часів лише як виняток при визначених ним умовах, на які у наведеній земельно-правовій нормі немає вказівки. На це повторно звертається увага у листі голови Верховного Суду України «Щодо розгляду земельних спорів» № 19–3767/0/8–08 від 29 жовтня 2008 року, у п. 3 якого зазначається, що норма ст. 119 ЗКУ щодо набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю може застосовуватися з 1 січня 2017 року відповідно до п. 1 розділу IX «Прикінцеві положення» ЗКУ.

У подібних випадках громадяни, як правило, не мають необхідних документів, які б засвідчували право на земельну ділянку. Тому виникає потреба у наданні інших доказів, що свідчать про добросовісне, відкрите і безперервне користування земельною ділянкою. На нашу думку, такими доказами можуть визнаватися будь-які фактичні дані чи обставини, що підтверджують користування земельною ділянкою. Вони вказуються у клопотанні, з яким громадянин звертається до відповідного органу виконавчої влади або місцевого самоврядування. Останні мають право на перевірку вказаних обставин, після чого можуть задовольнити або відхилити клопотання.

Наведена земельно-правова норма щодо надання земельної ділянки за давністю користування нею не передбачає строків для розгляду клопотання громадян. У зв'язку з відсутністю спеціальних строків розгляду подібних клопотань слід вважати, що органи державної влади чи місцевого самоврядування мають розглядати їх у загально встановлені у земельному законодавстві строки.

Можуть мати місце і випадки, коли розмір земельної ділянки не збігається з розміром ділянки, яким громадян фактично користувався. У таких випадках, за вимогами ст. 119 ЗКУ, розмір земельної ділянки має встановлюватися у межах норм, визначених законом. Слід вважати, що положення ст. 119 ЗКУ мають застосовуватись і до безоплатної передачі земельних ділянок громадянам у власність на підставі набувальної давності. При цьому земельна ділянка у межах встановлених безоплатних норм може надаватися без внесення оплати, а земельна площа, що перевищує норми безоплатної передачі, може передаватися у приватну власність за договором купівлі-продажу або надаватися в оренду.

Згідно з ч. 2 ст. 119 ЗКУ, передача земельної ділянки у власність або у користування громадян на підставі набувальної давності здійснюється в порядку, встановленому законом. Із цього випливає, що орган державної влади чи місцевого самоврядування правомочний прийняти рішення щодо передачі земельної ділянки громадянину на праві власності, якщо немає обмежень стосовно її надання на засадах права приватної власності. За наявності обмежень земельна ділянка може надаватися у користування на умовах оренди. Таким чином, земельна ділянка може надаватися громадянину на підставі набувальної давності у визначеному

законом порядку як на засадах права приватної власності, так і у строкове користування на умовах оренди за відповідним договором.

Слід звернути увагу і на те, що реалізація права на земельну ділянку за давністю користування у якості законом визнаної правової підстави її набуття надається лише громадянам. Проте це не є перешкодою для набуття земельної ділянки на засадах набувальної давності юридичною особою. Незважаючи на відсутність у ст. 119 ЗКУ прямої вказівки на передачу земельної ділянки у власність або надання у користування підприємствам, установам і організаціям за давністю користування, її застосування відносно юридичних осіб, на нашу думку, не буде суперечити принципу аналогії земельного закону. Проте подолання цієї прогалини у земельному законодавстві може бути здійснено шляхом внесення відповідного доповнення у ст. 119 ЗКУ з метою поширення права на набуття земельної ділянки юридичною особою на засадах набувальної давності на умов і в порядку, встановлених законом.

ГАВРИШ Н. С.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
доцент кафедри аграрного, земельного та екологічного права,
кандидат юридичних наук, доцент

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВЕДЕННЯ МОНІТОРИНГУ ҐРУНТІВ НА ЗЕМЛЯХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Складовою державної системи моніторингу довкілля є система моніторингу ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення, яка являє собою систему спостережень, збирання, оброблення, передавання, збереження та аналізу інформації про зміни показників якісного стану ґрунтів, їх родючості, розроблення науково обґрунтованих рекомендацій та прийняття рішень щодо усунення та ліквідації наслідків негативних процесів. Моніторинг ґрунтів має проводитися на землях усіх категорій за цільовим призначенням. Разом із тим постановою Кабінету Міністрів України від 20 серпня 1993 року «Про моніторинг земель» не передбачено ведення моніторингу за використанням відповідних категорій земель, що не можна вважати правильним та ефективним. Натомість Законом України від 14 січня 2000 року «Про меліорацію земель» передбачається ведення моніторингу відносно зрошуваних осушуваних земель. Зазначений різновид моніторингу земель складатиметься з комплексу спеціальних робіт, що включають збирання, оброблення, зберігання та передавання інформації про стан меліорованих земель і меліоративних